

PROVINCIA DI MANTOVA



REGIONE LOMBARDIA

COMUNE DI MOGLIA

**VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE PIANO
DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)
AI SENSI DELLA L.R. 12/2005
(Variante n. 1/2013)**

PGT_PR NTA

PIANO DELLE REGOLE NORME TECNICHE ATTUATIVE

TESTO UNICO AGGIORNATO 10-03-2016

PROGETTISTI:



Dott. Arch. Vittorio Valpondi – Suzzara – www.valpondi.it

Dott. Architetto Urbanista Giovanni Zandonella Maiucco – Monzambano – www.zandonella.it

Dott. Avv. Arrigo Alberto Gianolio (consulenza legale)

Firmato in digitale

IL SINDACO Dott. Avv. Simona Maretti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Dott. Arch. Alessia Giovannelli

Sommario

- ART. 1 = APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.
- ART. 2 = ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE
- ART. 3 = DEFINIZIONE DI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI
- ART. 4 = NORME EDILIZIE GENERALI
- ART. 5 = DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI
- ART. 6 = INDIVIDUAZIONE DI AREE , DISTANZE, PERIMETRI
- ART. 7 = AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI AD ALTA DENSITÀ (NUCLEI STORICI)
- ART. 8 = AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A MEDIA DENSITÀ
- ART. 9 = AREE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE, TERZIARIE E COMMERCIALI
- ART. 10 = AREE AGRICOLE
- ART. 11 = AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICHE
- ART. 12 = NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE
- ART.13 = VIABILITÀ
- ART 14 = NORME GEOLOGICHE DI PIANO
- ART. 15 = PIANI ATTUATIVI
- ART. = 16 NORME DI RISPETTO AMBIENTALE, STORICO E PAESAGGISTICO
- ART. 17 = PRESCRIZIONI PER COMPARTO
- ART. = 18 TITOLO EDILIZIO CONVENZIONATO
- ART. 19 = VALIDITÀ DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE E RINVIO AD ALTRE NORME
- ART. 20 = COSTRUZIONI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON LE N.T.A.
- ART. 21 = DISCIPLINA PER IL RIPRISTINO E LA RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI DANNEGGIATI
DAL SISMA DEL MAGGIO 2012

ART. 1 = APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.

1.1. - Il Piano delle Regole (P.d.R.) è redatto ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 11.3.2005 n.12 "Legge per il governo del territorio", delle direttive connesse e delle successive integrazioni e variazioni; esso disciplina l'assetto urbanistico del territorio comunale, in conformità con le vigenti leggi urbanistiche, statali e regionali.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia, nell'ambito del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti ed alle prescrizioni del P.G.T., nonché alle disposizioni del Regolamento Edilizio e di altri regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme.

1.2 - Il Piano delle Regole:

a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;

b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

e) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;

d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/05, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;

e) individua:

1) le aree destinate all'agricoltura;

2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;

3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

1.3 - Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

1.4 - Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;

b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;

c) rapporti di copertura esistenti e previsti;

d) altezze massime e minime;

- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

1.5 - Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

1.6 - Indicazioni sanitarie e ambientali

Nella predisposizione dei piani attuativi (e in tutti gli interventi sul territorio che ne siano coinvolti) dovranno essere verificate e aggiornate rispetto alle Individuazioni delle tavole di Piano le criticità esistenti al momento della pianificazione-intervento, con indicazione delle soluzioni adottate e da adottare in accordo con gli uffici tecnici e gli enti competenti ove necessario. Dovranno in particolare essere analizzate e approfondite con studi e rilevamenti:

- a) le distanze reali, in base alle misurazioni fatte nei modi indicati dalle autorità competenti, delle nuove pianificazioni dagli insediamenti rurali con le relative problematiche e soluzioni
- b) le condizioni delle canalizzazioni fognarie con le soluzioni prescritte dagli enti competenti, dalle normative e dalle tavole di piano
- c) le questioni relative all'inquinamento acustico
- d) le questioni relative alla presenza di attività incompatibili tra loro (residenziale/ produttivo/commerciale) in rapporto alle indicazioni delle autorità ambientali e sanitarie competenti, con le distanze e le soluzioni adottate
- e) la presenza di depuratori privati con la individuazione delle rispettive fasce di rispetto
- f) la presenza di reti di radiofonia e telefonia fissa nonché di linee elettriche ad alta e media tensione con le distanze da rispettare in base alla normativa vigente
- g) le indicazioni preventive degli enti sanitari competenti nel caso di ampliamento dell'impianto di depurazione
- h) l'impatto degli impianti di biomassa in rapporto alle indicazioni degli enti interessati e alle normative vigenti
- i) la presenza di promiscuità interfunzionali e le incompatibilità reali (residenza- produttivo-commerciale) in rapporto alle normative vigenti
- j) la presenza di siti contaminati e gli interventi necessari ai sensi delle leggi vigenti in materia (siti agricoli riutilizzati per altre funzioni, siti industriali dismessi, ecc.)
- k) le mitigazioni necessarie nelle pianificazioni, assunte secondo le indicazioni provinciali come indicato nelle presenti NTA

Tali valutazioni dovranno essere fornite agli uffici competenti in base alle caratteristiche degli interventi (dimensione, tipologia, ecc.) e alle criticità già segnalate nelle tavole di piano oppure ipotizzabili in base a dati e segnalazioni disponibili e ad aggiornamenti svolti ad hoc.

Le tavole di Piano saranno via aggiornate con i rilevamenti e le segnalazioni disponibili.

ART. 2 = ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

2.1 Il Piano delle regole è costituito dai seguenti elaborati:

PdR01 Tavole del piano delle Regole scala 1:5000:

Pdr01A Territorio Comunale Sud-Ovest

Pdr01B Territorio Comunale Sud-Est

Pdr01C Territorio Comunale Nord-Ovest

Pdr01D Territorio Comunale Nord-Est

PdR02 Tavole del piano delle Regole scala 1:2000:

Pdr02A Capoluogo Sud-Ovest

Pdr02B Capoluogo Nord-Est

Pdr02C Bondanello

PdR03 Carta della sensibilità paesistica scala 1:10.000

2.2 Fa parte integrante del Piano delle Regole lo Studio Geologico ex L.R. 24.11.1997 n. 41 costituito da:

Documenti:

Relazione tecnica e nta

Rappresentazioni grafiche:

inquadramento territoriale e sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni confinanti
scala 1:25.000

b1, c1. planimetria dello stato di fatto e delle zone omogenee ex d.l. 1444/68

b2, c2. planimetria dello stato di fatto e delle zone omogenee ex d.l. 1444/68

d1 - azzonamento acustico fuori dal perimetro del centro abitato – centro edificato nord
1:5.000

d2 - azzonamento acustico fuori dal perimetro del centro abitato – centro edificato sud
1:5.000

e1 - azzonamento acustico all'interno del perimetro del centro abitato – Moglia centro storico – 1:2.000

e2 - azzonamento acustico all'interno del perimetro del centro abitato – Capoluogo nord – 1:2.000

e3 - azzonamento acustico all'interno del perimetro del centro abitato – Bondanello - 1:2.000

In caso di contrasto tra le Norme Tecniche e le planimetrie, prevalgono le Norme Tecniche; in caso di contrasto tra le planimetrie a scala diversa, prevalgono quelle a scala più dettagliata

ART. 3 – DEFINIZIONE DI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata da parametri quantitativi in base ai seguenti indici e definizioni :

3.1 St = Superficie territoriale, espressa in mq. :

è la superficie complessiva di un determinato comparto urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiari, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché delle zone sottoposte a vincoli particolari.

3.2 Sf = Superficie fondiaria, espressa in mq. :

è la parte di superficie territoriale effettivamente utilizzabile per insediamenti, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.3 SI = Superficie lorda di pavimento, espressa in mq.:

si definisce superficie lorda di un pavimento la superficie compresa entro il profilo esterno delle pareti; la superficie lorda complessiva di un edificio è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati, nonché dei soppalchi; nel caso di edifici con copertura piana la superficie del sottotetto viene computata nel calcolo della superficie lorda complessiva quando l'altezza netta interna è uguale o superiore a m.2,10; nel caso di edifici con copertura a falde, la superficie del sottotetto non viene considerata quando si verificano tutte le seguenti condizioni: l'altezza interna netta non è superiore a m.0,80 in gronda, ed a m.3,30 nel punto più alto e la pendenza delle falde non è superiore al 50%; qualora non si verifichi una o più di queste condizioni, viene computata come superficie lorda la parte di sottotetto avente altezza uguale o superiore a m.2,10; quando il sottotetto non viene computato ai fini del calcolo della superficie lorda non è ammesso aprire nella copertura finestre o abbaini di larghezza superiore a m.1,00, il sottotetto viene comunque computato nella superficie lorda quando sia considerato abitabile a termini di leggi e regolamenti.

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- a) la superficie di logge, portici e passaggi coperti di uso privato quando essa non supera il 20% della superficie lorda complessiva; in caso contrario si computa la parte eccedente tale limite;
- b) portici e passaggi coperti di uso pubblico o collettivo, purchè espressamente vincolati a tale uso.
- c) Balconi e terrazzi;
- d) I volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine e simili) sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipino delle caratteristiche architettoniche dell'edificio;
- e) Spazi destinati ad autorimessa, nella misura massima di mq.1 ogni 10 mc di volume;

3.4 **V** = Volume, espresso in mc. :

il volume complessivo di un edificio è uguale alla somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza dell'intradosso del solaio sovrastante rispetto all'intradosso del solaio sottostante o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna (nel caso che queste quote siano, variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote più basse).

Nel caso di piano con copertura inclinata, compresi i sottotetti utilizzabili, il volume è pari al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza media dell'intradosso del solaio di copertura rispetto all'intradosso del solaio sottostante o, qualora questo mancasse, rispetto alla più bassa delle seguenti quote : marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna.

Il volume di portici, logge e passaggi coperti di uso privato, autorimesse e volumi tecnici viene calcolato, con metodo analogo a quello previsto per i volumi chiusi solo quando la loro superficie viene computata nel calcolo della SI e limitatamente alla parte computata.

3.5 **Ut** = Indice di utilizzazione territoriale :

espresso in mq/mq : è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

3.6 **Uf** = Indice di utilizzazione fondiaria :

espresso in mq/mq : è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

3.7 **It** = Indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc/mq :

è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

3.8 **If** = Indice di fabbricabilità fondiaria : espresso in mc/mq :

è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

3.9 **Sc** = Superficie coperta, espressa in mq.;

è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitata dal profilo esterno dei muri perimetrali, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti aperte.

3.10 **Rc** = Rapporto di copertura, espresso in % :

indica il rapporto in percentuale fra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

3.11 **H** = altezza dell'edificio :

è pari all'altezza dell'intradosso del solaio di copertura del piano utile più alto, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna; nel caso che il solaio di copertura sia inclinato, si considera la quota media; nel caso che il piano di marciapiede stradale o di sistemazione esterna siano a quota variabile lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza dell'edificio viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote esterne più basse.

3.12 **Hf** = altezza di facciata :

è l'altezza del filo superiore della gronda, nel caso di copertura a falde, o della sommità dell'attico pieno, nel caso di copertura piana, rispetto alla più bassa delle seguenti quote :

marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna; nel caso che tali piani siano a quota variabile, vale quanto detto precedentemente.

3.13 Superficie per opere di urbanizzazione primaria :

comprende le aree destinate a strade veicolari, percorsi pedonali, parcheggi, verde primario, nonché tutte le aree necessarie per la realizzazione degli impianti di fognatura, illuminazione pubblica, distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, telefono, a stretto servizio degli insediamenti; l'eventuale volume fuori terra di tali opere non viene computato nel calcolo del volume edificato o edificabile.

3.14 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria :

comprende le aree individuate come tali dal Piano dei Servizi.

3.15 Utilizzazione degli indici :

l'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità corrispondenti a una determinata superficie, esclude ogni successivo rilascio di altre concessioni a edificare sulle superfici stesse, che comportino un'ulteriore utilizzazione di detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione. Indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso. nonché fra aree non contermini, ad eccezione dei casi previsti dalla legge e dei casi che verranno successivamente indicati.

ART. 4 = NORME EDILIZIE GENERALI

Le norme che seguono valgono per i fabbricati di qualsiasi tipo e destinazione e per tutte le aree del territorio comunale, salvo quanto disposto dalle vigenti norme igieniche relative alle costruzioni per il ricovero del bestiame.

Ogni qualvolta nei seguenti paragrafi del presente articolo viene prevista la possibilità di derogare alle norme sulle distanze dai confini e fra fabbricati mediante accordo fra privati confinanti, la convenzione o l'atto di assenso o l'atto d'obbligo unilaterale o qualsiasi altro atto che i privati producano per giustificare l'utilizzo della deroga va registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

L'atto dovrà contenere, oltre i termini dell'accordo, una planimetria con l'indicazione plani volumetrica dei fabbricati contermini e le distanze tra fabbricati stessi nonché tra fabbricati e confini.

L'atto, assieme alla nota di trascrizione andrà esibito prima del rilascio dell'atto abilitativo a costruire.

Il comune si riserva, prima del rilascio del titolo di cui al precedente comma, la facoltà di eseguire controlli preventivi a campione, per verificare la congruità delle misurazioni contenute nell'atto fra privati.

4.1 - Distanze tra i fabbricati

La distanza minima tra pareti antistanti di edifici distinti deve essere pari all'altezza di facciata (H_f) dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a m.10,00; tale distanza viene misurata perpendicolarmente alla parete considerata; le distanze tra pareti antistanti di uno stesso edificio sono regolate dalle norme sui cortili e cavedi.

4.2 - Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà

La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine, con un minimo di m.5,00. Quando preesiste parete costruita a confine, si può costruire in aderenza per la lunghezza della parete preesistente; in questo caso il nuovo edificio non deve avere un'altezza a confine superiore di mt.2,00 rispetto a quella dell'edificio preesistente; in caso di accordo tra i proprietari è possibile realizzare edifici con sagome eccedenti i limiti sopra stabiliti.

Si possono inoltre realizzare nuovi edifici a confine, previo accordo tra i proprietari confinanti, da registrare con apposita convenzione; qualora i nuovi edifici contengano esclusivamente locali rustici e autorimesse di altezza interna non superiore a m.2,40, (nel caso di copertura piana ed altezza interna media di mt. 2,70 nel caso di copertura a falde con linea di gronda sul confine comunque inferiore a mt.2,70) espressamente vincolati a tale destinazione, questi non influiscono sul calcolo della distanza tra gli edifici e dai confini, qualora esista un accordo tra privati confinanti in tal senso.

4.3 - Distanze dei fabbricati dalle strade

All'interno dei centri abitati le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade di uso pubblico, sono le seguenti :

- ml. 5,00 per strade con larghezza inferiore o uguale a ml.7,00;
- ml. 7,50 per strade con larghezza compresa tra ml.7,00 e ml.15,00;
- ml.10,00 per strade con larghezza superiore a ml.15,00.

La larghezza stradale si intende comprensiva della sede veicolare propriamente detta, delle eventuali piste ciclabili e dei marciapiedi pedonali.

Fuori dai centri abitati, come definiti ai sensi del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, considerate minime sono di m. 10 per le strade urbane definite di tipo C, ai sensi dello stesso Codice.

Nelle zone rurali e fuori dai centri abitati, nelle zone dove non sia diversamente prescritto nelle planimetrie le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade di uso pubblico sono le seguenti:

- ml. 30 per la ex S.S. N.413 e le strade extraurbane secondarie di tipo C
- ml. 20 per le strade locali di tipo F
- ml. 10 per le strade vicinali di tipo F.

All'interno dei centri abitati e nelle zone di trasformazione urbanistica la misura della larghezza stradale e delle distanze dal ciglio stradale deve essere riferita agli elaborati di piano, quando questi prevedono un ampliamento della sede stradale; le nuove recinzioni devono rispettare i tracciati stradali indicati negli elaborati di piano.

All'esterno dei centri abitati le nuove recinzioni e le ricostruzioni dei muri di cinta, lateralmente alle strade non devono essere poste ad una distanza -inferiore a m.3,00 dal confine stradale, nel caso di strade di tipo C e F; distanze minori, quando ammesso dal

Codice, possono essere ammesse, in via eccezionale, solo nel caso di completamento di allineamenti preesistenti.

4.4 - Applicazione delle norme sulle distanze

Le distanze tra i fabbricati dai confini di proprietà e dalle strade sono misurate dal limite esterno delle pareti chiuse o porticate; rispetto a tale limite è ammessa la sporgenza di balconi, scale aperte, gronde e altri corpi aggettanti aperti per non più di metri 1, 20.

Le norme sulle distanze minime sono vincolanti per le nuove costruzioni; tali norme non si applicano nel caso di manutenzioni, ristrutturazioni, risanamenti, restauri di edifici esistenti.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, completi di previsioni plani-volumetriche vincolanti, possono prevedere dimensioni minori o nulle per le distanze tra gli edifici e per le distanze dai confini di suddivisione interna e dalle strade di distribuzione interna, fermo restando il rispetto delle norme sulle distanze rispetto agli edifici, confini e strade perimetrali.

Nelle zone prevalentemente edificate, in cui le costruzioni esistenti formino un allineamento prevalente verso strada o altri spazi pubblici, le nuove costruzioni devono rispettare tale allineamento.

In caso di ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti è ammesso il mantenimento dell'allineamento esistente, sia in pianta che in alzato, previo accordo tra i privati confinanti debitamente registrato.

All'interno delle zone del tessuto consolidato ad alta densità o a media densità è ammesso il mantenimento degli allineamenti attuali anche in caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, purché siano rispettate le norme sui tipi di intervento.

Qualora nelle proprietà limitrofe esistano edifici costruiti anteriormente alla data di approvazione del presente P.G.T. la cui altezza e distanza dai confini non consente il rispetto delle norme sulle distanze minime tra edifici è ammesso che le nuove costruzioni soddisfino solo le norme sulle distanze minime dai confini, previo accordo tra privati confinanti, debitamente registrato.

Per le cabine elettriche e per gli altri volumi fuori terra relativi alle opere di urbanizzazione primaria, sono ammesse, previo parere comunale, per ragioni di ordine tecnico, deroghe alle norme sulle distanze tra gli edifici e sulle distanze dai confini e dalle sedi stradali.

4.5 - Parcheggi

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere ricavati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione; il garage o posto macchina deve essere previsto di norma all'interno del volume delle nuove costruzioni o in continuità con esse; per motivate ragioni estetiche o funzionali, è ammesso che i garages siano sistemati in edificio a sé stante purché risolto architettonicamente in modo adeguato.

Nelle zone di tessuto consolidato ad alta densità, anche in caso di nuove costruzioni, è possibile ammettere la sostituzione dei posti macchina chiusi o coperti, con posti macchina scoperti di pari numero e dimensione.

La dotazione minima di aree per parcheggi, per i vari tipi di attività e di zona, è quella stabilita dalle leggi vigenti e dal Piano dei Servizi.

4.6 - Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite area per area, in relazione alle caratteristiche di ciascuna area. Le altezze minime interne sono fissate dal Regolamento Edilizio.

In tutto il territorio comunale è ammessa la costruzione di edifici alti un piano purché nel rispetto delle norme di area.

4.7 - Volumi e altezze esistenti

- il volume complessivo realizzabile va calcolato sull'intero lotto tenendo conto anche delle costruzioni esistenti alla data di approvazione del presente P.G.T. e conservate, indipendentemente da eventuali successivi frazionamenti,

- per le costruzioni esistenti, eccedenti la densità massima consentita è ammesso superare tale limite solo per esigenze di adeguamento igienico e tecnologico, nell'impossibilità documentata

di realizzarlo all'interno dei volumi esistenti, con un limite di aumento volumetrico massimo del 20% e assoluto di 300 mc, concesso una tantum, rispetto al volume esistente alla data di approvazione della presente Variante Generale al P.G.T.;

- per i lotti dove si eccede la densità fondiaria massima consentita, è possibile utilizzare, anche in caso di demolizione/nuova costruzione, la volumetria preesistente;

- le norme sulle altezze massime si riferiscono ai nuovi interventi o agli interventi sugli edifici esistenti che comportino aumenti di altezza per sopraelevazioni, riforme dei tetti, ecc.

ART. 5 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

5.1 Su tutto il territorio comunale le opere che comportano modificazione, ristrutturazione delle costruzioni esistenti, nuove costruzioni, trasformazione degli aspetti fisici del suolo e del sottosuolo e cambiamenti d'uso delle costruzioni sono classificabili come di seguito descritto, fatto salvo i contenuti prevalenti di norme eccezionali e fatte salve altresì nuove definizioni contenute in norme Statali e Regionali che devono considerarsi prevalenti e quindi lette in combinato disposto con le seguenti.:

a) “manutenzione ordinaria”, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

b) “manutenzione straordinaria”, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare .

c) “restauro e di risanamento conservativo” , incluso RE (Restauro), RC (Risanamento Conservativo) come puntualmente denominati nelle tavole di PGT), gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli

elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art 27 c.mma b L.R. 12/2005). Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004;

d) " ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica così come definito dal D.Lgs. 301/2002 e dalle interpretazioni della Circolare del Ministero Infrastrutture 7 agosto 2003, n. 4174.

d1) Rientra nella di "ristrutturazione edilizia" cui art 3 c.mma d) D.P.R. 6 Giugno 2001 N° 380 e s.m. i. quanto a seguito precisato :

d1.a) Ristrutturazione edilizia pesante, l'attività che comporta la completa demolizione e la successiva ricostruzione di edifici con rispetto del sedime, della volumetria e della sagoma preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, compreso le modificazioni entro e non oltre, i limiti delle "varianti essenziali" di cui art 54 L. R. 12/2005; per gli edifici puntualmente individuati e denominati nelle tavole di PGT con l'abbreviazione RA (Ristrutturazione Edilizia con Ricostruzione Analoga), sono prevalenti, sulle prescrizioni di questo articolo, le precisazioni contenute nel successivo art.5.2.1

d1.b) Ristrutturazione edilizia leggera, l'attività che comporta il ripristino o la ricostruzione e di porzioni di edificio. Sono generalmente comprese, in tale definizione, iniziative che prevedano la sottrazione o riduzione di volumetria e la modifica di parti della sagoma; le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, fatto salvo i limiti delle "varianti essenziali" di cui art. 54 L. R. 12/2005. Per gli edifici puntualmente individuati e denominati nelle tavole di PGT con l'abbreviazione RI (Ristrutturazione Edilizia Conservativa) sono prevalenti, sulle prescrizioni di questo articolo, le precisazioni contenute nel successivo art.5.2.1

d2) E' consentita, nell'ambito degli interventi di cui ai precedenti p.to d1.a) e p.to d1. b), l'attività di modifica in aumento o diminuzione della superficie utile

dell'unità immobiliare così come le quote d'imposta dei solai, fermi restando i limiti di sagoma e volume previsti nei casi di ristrutturazione leggera e pesante .

d3) Sono altresì consentiti nell'ambito degli interventi di cui ai precedenti p.to d1.a) e p.to d1.b) gli aumenti di superficie dovuti all'adeguamento, in base a specifiche norme di legge, della dotazione di servizi (in relazione all'inserimento di impianti speciali per persone diversamente abili , di impianti di sicurezza e simili).

e) "nuova costruzione", gli interventi di trasformazione edilizia non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

(punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli articoli 87 e seguenti del decreto legislativo n. 259.del.2003)

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

e.8) gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

f) "ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

5.2 - Norme generali sui tipi di intervento

5.2.1 All'interno del PGT, area per area, edificio per edificio, vengono prescritti i tipi di intervento consentiti secondo le modalità precedentemente definite, in base alle seguenti classificazioni fatto salvo i contenuti prevalenti di norme eccezionali:

5.2.1.a) RE (Restauro) **RC** (Risanamento Conservativo) organismi in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro così come rispettivamente definiti da precedente art 5.1 .p.ti a), b), c).

5.2.1.b) RI (Ristrutturazione Edilizia Conservativa) organismi in cui sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione conservativa così come rispettivamente definiti dal precedente art 5.1 .p.ti a), b), c) ,d) con esclusione delle opere e modificazioni di cui p.to d1a) attinenti la ristrutturazione edilizia pesante. Per gli edifici individuati dal PGT con l'abbreviazione **RI** (Ristrutturazione Edilizia Conservativa) si precisa che rimane prescritto il mantenimento degli ingombri plani-volumetrici dell'organismo, i caratteri aventi valore storico artistico delle facciate prospicienti le pubbliche vie, in particolare gli elementi costitutivi il pregio architettonico dell'edificio quali cornici di gronda, di porte e di finestre, i marcapiani, le modanature , i decori pittorici e quant'altro possa manifestare testimonianza di civiltà.

5.2.1.c) RA (Ristrutturazione Edilizia con Ricostruzione Analoga) organismi in cui sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione conservativa, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione analoga così come rispettivamente definiti art 5.1 .p.ti a), b), c) ,d) . Per gli edifici individuati dal PGT con l'acronimo **RA** (fatto salvo quanto nel prosieguo in materia di Pianificazione Particolareggiata) si precisa che rimane prescritta la fedele ricostruzione e il mantenimento degli ingombri plani-volumetrici dell'organismo, così come gli allineamenti dai confini e fabbricati con la sola eliminazione dei corpi ritenuti, anche a giudizio dell' Ufficio comunale, superfetativi. Si prescrive altresì che la ricostruzione debba razionalizzare gli spazi liberi preesistenti.

5.2.1.d) - NC organismi (quelli restanti, non segnalati nelle planimetrie di piano) in cui sono ammessi tutti i tipi di intervento. compresa la demolizione e la nuova costruzione difforme dalla precedente, così come rispettivamente definiti art 5.1 .p.ti a), b), c) ,d) e nel caso di ricostruzione intesa come nuova costruzione art 5.1 .p.to e) compreso sottocommi e.1), e.2), e.3), e.4), e.5), e.6), e.7), e.8) precedente.

5.2.2 Tutte le richieste di intervento relative agli organismi **RE**, **RC**, **RI** devono essere documentate a livello storico, morfologico, tipologico, con rilievi approfonditi architettonici - edilizi

5.2.3 Gli organismi RC (Risanamento Conservativo) , RI (Ristrutturazione Edilizia Conservativa) per i quali a causa della loro precaria condizione statico-strutturale non sia possibile procedere con sicurezza, o garanzia di risultato, alle opere di rinnovamento, possono essere demoliti, nelle parti fatiscenti, in deroga alle norme e rifatti nello stesso modo. Tale condizione di precarietà strutturale dovrà essere asseverata da tecnico abilitato tramite relazione specialistica da depositare in allegato al progetto.

5.2.4 Per gli edifici - RE (Restauro) non sono consentite le demolizioni se non quelle previste dai tipi di intervento o ammesse dagli enti di controllo superiore.

5.2.5 Sono sottoposti a Variante Urbanistica:

- gli interventi relativi agli edifici, RE (Restauro) , RC (Risanamento Conservativo) , qualora non si intenda accettare il tipo d 'intervento prescritto e si intenda richiederne uno differente .

5.2.6 Sono sottoposti a Piano di Recupero o Piano di Recupero in Variante al PGT:

- gli interventi relativi agli edifici RI (Ristrutturazione Edilizia Conservativa), RA (Ristrutturazione Edilizia con Ricostruzione Analoga) compreso edifici o parti di essi NC (non classificati), qualora non si intenda accettare il tipo di intervento prescritto e si intenda richiederne uno differente oppure si voglia proporre un organismo nuovo, del tutto diverso da quello preesistente.
- gli interventi di nuova edificazione nelle parti libere delle aree di valore storico, ambientale, ecc., quando non rientrano nei casi previsti dalle norme sui tipi di intervento e dalle norme d'area.

5.2.7 Possono comunque essere esclusi dall'obbligo di Variante Urbanistica o di Piano di Recupero ampliamenti di limitate dimensioni, se consentiti dalla densità edilizia prevista dalle NTA nel caso di opere di adeguamento igienico e tecnologico, necessarie in applicazione delle normative vigenti in materia e non risolvibili con altra soluzione in modo congruo.

5.2.8 I rustici siglati con le categorie RA (Ristrutturazione Edilizia con Ricostruzione Analoga) e NC, per interventi senza aumento di volumetria, possono essere modificati ai fini di un miglioramento igienico e di una razionalizzazione dell'impianto con parere comunale da parte degli organi e/o esperti nominati per il controllo della materia ambientale.

5.2.9 Le classificazioni RE, RC, RI, RA sono applicate solo a quegli edifici ed organismi esistenti che hanno interesse storico, artistico, paesaggistico, ambientale.

5.3 - Norme particolareggiate

Per i fabbricati siti in via IV novembre a Bondanello, costituenti un corpo unico di alloggi a schiera, soggetti a ristrutturazione conservativa è possibile, nel rispetto delle altre normative di Piano (densità, distanze, ecc.) nella parte retrostante, verso i giardini interni, costituire corpi secondari di ampliamento in aggiunta alla sagoma preesistente.

5.4 - Modalità dell'intervento diretto

Ogni tipo di intervento diretto, nei termini fissati dal Regolamento Edilizio deve essere segnalato al Comune mediante semplice comunicazione, dichiarazione di inizio attività, richiesta di autorizzazione o di permesso di costruire, e può essere consentito dall'Autorità Comunale secondo le norme previste dal Regolamento Edilizio e dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

-

ART. 6 = INDIVIDUAZIONE DI AREE , DISTANZE, PERIMETRI

6.1 Il territorio, è suddiviso in aree individuate ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n.12:

Tessuto consolidato distinto in:

- **TC1 Aree prevalentemente residenziali ad alta densità**, comprendenti il nucleo storico del capoluogo ad alta densità.
- **TC2 Aree a destinazione prevalentemente residenziale a media densità**, comprendenti le aree consolidate e di completamento
- **TC3 aree prevalentemente produttive** (a destinazione artigianale, industriale, terziaria e commerciale) comprendenti insediamenti consolidati.

Aree destinate all'agricoltura : parti del territorio destinate all'attività produttiva agricola con l'individuazione tramite apposito simbolo degli edifici non agricoli in zona agricola

- **Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche**

6.2 Sono inoltre individuati come perimetri e distanze, modelli di intervento:

- perimetri di piani attuativi esistenti;
- perimetri di nuovi piani attuativi;
- distanze di rispetto: comprendenti le zone di rispetto del depuratore;
- modelli di intervento edilizio;
- Aree destinate alla viabilità veicolare e pedonale;
- Fiumi e canali;
- Perimetro PLIS (Parco intercomunale delle Golene del Secchia);

6.3 Nelle planimetrie sono altresì riportate, così come destinate e definite dal Piano dei Servizi:

- Aree destinate attrezzature di interesse pubblico
- Aree destinate ad impianti tecnologici

6.4 Nelle planimetrie sono altresì riportate le aree a trasformazione urbanistica come tali definite dal Documento di Piano:

- **ST1** aree prevalentemente residenziali

- **ST2** aree prevalentemente produttive, terziarie e commerciali

ART. 7 = AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI AD ALTA DENSITÀ (NUCLEI STORICI)

Individuano il nucleo storico del capoluogo, ampiamente trasformato in passato. Non presentano particolari condizioni di pregio storico artistico ma un certo interesse di morfologia urbanistica e di tipologia edilizia nonché di qualità architettonica degne di salvaguardia. Sono caratterizzate da alta densità.

Destinazioni d'uso ammissibili:

a) residenza e locali accessori;
b) attrezzature per il commercio al dettaglio ed all'ingrosso, con le limitazioni contenute nell'articolo specifico sul commercio; c) attrezzature ricettive, ricreative e culturali; d) piccoli depositi di servizio di merci e materiali non inquinanti, non nocivi, non pericolosi, non molesti, inferiori a mq.300; e) uffici pubblici e privati;

Destinazioni d'uso non ammissibili:

c) - nuovi insediamenti produttivi oltre a quelli consentiti al punto d)
d) - nuovi insediamenti per il commercio oltre a quelli consentiti nell'articolo specifico.

Modalità di intervento:

In tali zone, salvo che per alcuni edifici su cui è possibile operare con **intervento diretto** nel rispetto dei tipi di intervento definiti nelle presenti norme ed individuati nelle apposite planimetrie di piano, sono generalmente ammesse opere di manutenzione, risanamento, ristrutturazione conservativa, ristrutturazione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione analoga, nuova costruzione.

E'possibile intervenire anche mediante **piano di recupero** laddove vi siano situazioni di degrado urbano o si intendano accorpate più unità immobiliari all'interno di un intervento unitario di accorpamento e di modifica delle destinazioni funzionali il tutto all'interno delle previsioni edificatorie previste dal piano per tali aree e secondo le modalità di intervento specificate all'art.5. Questa modalità di intervento, che raggruppa più unità immobiliari in un intervento coordinato e unitario è premiata con la possibilità di usufruire di un 20% di volumetria in più, rispetto ai parametri di zona, a patto che questo aumento non interessi la modifica della facciata e dell'altezza dell'edificio sulle vie pubbliche.

Parametri edificatori:

- l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria I_f è di 3,3 mc/mq;
- il numero massimo dei piani utili (garage e sottotetti compresi) fuori terra non può essere superiore a 4, con un'altezza di edificio massima dell'edificio H di mt. 12.50 e una H_f massima di facciata di mt. 11,50;
- l'indice massimo di copertura R_c non deve superare 0,6 mq/mq.

Prescrizioni particolari:

in tali zone le altezze massime di facciata non devono essere contraddette da soluzioni formali dei sottotetti e da forme relative che consentano piani superiori a quelli ammessi.

Norme particolareggiate:

all'interno dell'isolato compreso fra le vie Coppini, Botticelli, Mantegna e Garibaldi l'altezza massima è di tre piani fuori terra per ml. 9.50

ART. 8 = AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A MEDIA DENSITÀ

Sono aree a prevalente destinazione residenziale legate allo sviluppo del nucleo storico del capoluogo e della frazione di Bondanello. Non presentano particolari condizioni di pregio storico artistico ma alcune parti di villette isolate con giardino o meno di qualità architettonica degne di salvaguardia. Sono caratterizzate da densità medio bassa.

Destinazioni d'uso ammissibili

- a) residenza e locali accessori;
- b) attrezzature per il commercio al dettaglio ed all'ingrosso, con le limitazioni contenute nell'articolo specifico sul commercio;
- c) attrezzature ricettive, ricreative e culturali;
- d) piccoli depositi di servizio di merci e materiali non nocivi, non pericolosi, non molesti inferiori a mq.300;
- e) uffici pubblici e privati;
- f) nuovi laboratori artigianali di servizio con superficie utile non superiore a mq.200, con esclusione delle attività insalubri, delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, in base ai pareri preventivi dei competenti uffici di controllo sanitario;
- g) depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli per giardinaggio con esclusione di qualunque destinazione che risulti incompatibile con la funzione residenziale della zona, su parere delle autorità sanitarie.

Gli insediamenti produttivi esistenti nelle zone a prevalente destinazione residenziale, una volta trasformati per attività commerciali, non potranno essere riportati a funzioni produttive incompatibili con la residenza secondo le indicazioni preventive degli organi di controllo igienico-sanitario e ambientale;

Destinazioni d'uso non ammissibili

- h) nuovi insediamenti produttivi tranne quanto consentiti in altri punti delle presenti norme;
- i) nuovi insediamenti per il commercio tranne quanto consentiti in altri punti delle presenti norme.

Modalità di intervento

In tali zone, salvo che per alcuni edifici su cui è possibile operare con intervento diretto nel rispetto dei tipi di intervento definiti nelle presenti norme ed individuati nelle apposite planimetrie di piano, sono generalmente ammesse opere di manutenzione, risanamento, ristrutturazione conservativa, ristrutturazione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione analoga, nuova costruzione.

E'possibile intervenire anche mediante piano di recupero laddove vi siano situazioni di degrado urbano o si intendano accorpare più unità immobiliari all'interno di un intervento unitario di accorpamento e di modifica delle destinazioni funzionali e di modifica del tessuto urbano esistente, apportando variazioni anche tipologiche dell'edificato esistente o variazioni delle modalità di intervento puntuali stabilite dal PGT il tutto all'interno delle previsioni edificatorie previste dal piano per tali aree e secondo le modalità di intervento specificate all'art.5. Questa modalità di intervento, che raggruppa più unità immobiliari in un intervento coordinato e unitario è premiata con la possibilità di usufruire di un 20% di volumetria in più rispetto ai parametri di area

Parametri edificatori.

- l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria I_f è di 2,5 mc/mq;
- il numero massimo dei piani utili fuori terra non può essere superiore a 3 (garage e sottotetti compresi), con un'altezza di edificio massima H di mt. 10.50 e una altezza di facciata massima H_f di mt.9,50;

Prescrizioni particolari.

Gli interventi che comportano un incremento volumetrico rispetto alla situazione esistente superiore a mc 1.000 e contemporaneamente il passaggio dalla tipologia a villetta mono o bifamiliare o a schiera alla tipologia condominiale plurifamiliare sono soggetti a concessione convenzionata con obbligo alla contribuzione e/o monetizzazione delle aree standard in misura del 50 %;

Il lotto di ampliamento individuato, nella formulazione originaria del PGT come richiesta-Costa - Auri, è subordinato, per la sua edificazione, alla stipula di convenzione con il comune, con gli impegni di opere e di pagamento oneri di primaria e secondaria connessi (allacciamenti, ecc.)

Dovrà inoltre essere concordato con gli enti preposti l'adduzione degli scarichi eventuali delle acque bianche alle reti superficiali senza accesso alla rete mista comunale.

Nel lotto di ampliamento individuato, nella formulazione originaria del PGT come richiesta Fioroni per conto della Lombarda Immobiliare, e unicamente per strutture ricettive vincolate a tale uso l'altezza di facciata e l'altezza dell'edificio possono raggiungere i mt.11,50 senza aumento dei piani consentiti e per soluzioni estetiche particolari.

ART. 9 – AREE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE, TERZIARIE E COMMERCIALI

Comprendono aree per insediamenti produttivi, esistenti ed in via di completamento, caratterizzati prevalentemente da attività di tipo industriale, artigianale e commerciale e terziaria.

Destinazioni d'uso ammissibili

- a)** impianti artigianali o industriali con relativi servizi tecnici o amministrativi, con esclusione di attività moleste, dannose per la salute o inquinanti, insalubri di primo grado e/o a rischio di incidente rilevante;
- b)** depositi, magazzini e attrezzature per l'esposizione e la vendita di beni strumentali e di consumo con le indicazioni delle norme specifiche sulle attività commerciali;
- c)** attività terziarie e commerciali fino a medie strutture di vendita nei limiti fissati per il commercio
- d)** depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli, (ad esclusione di edifici per l'allevamento di bestiame) nonché per la lavorazione ed il commercio di tali prodotti;
- e)** uffici pubblici o privati;
- f)** abitazioni in numero di non più di due alloggi per ciascun impianto, ad uso del custode e del titolare dell'azienda; per ciascun lotto la SL di ogni singola unità immobiliare non potrà superare i mq.150 e comunque la quota complessiva di residenza ammessa non potrà mai superare il 20% della SL produttiva complessiva in progetto, ai fini della verifica degli indici e parametri urbanistici di area la quota residenziale va computata come produttiva, perché a tutti gli effetti è un accessorio dell'unità principale a tal fine dovrà essere prodotto, prima del rilascio del titolo abilitativo, vincolo registrato e trascritto, di pertinenzialità della residenza all'attività produttiva. Le abitazioni devono essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo.
- g)** attività ricettive di ristorazione e similari compatibili con le destinazioni circostanti previo parere degli organi sanitari di controllo

Destinazioni d'uso non ammissibili

- h)** nuovi insediamenti residenziali tranne quanto consentiti in altri punti delle presenti norme
- i)** grandi strutture di vendita
- l)** attività insalubri di primo grado;
- m)** attività a rischio di incidente rilevante.

Queste due ultime attività potranno eventualmente essere allocate in parti del territorio non consolidato mediante procedura SUAP.

Modalità di intervento

Intervento diretto, nuove costruzioni o interventi di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti.

Parametri edificatori

- l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria I_f è di 4,5 mc/mq;
- il rapporto di copertura R_c non può essere superiore ai 0,65 mq/mq;
- l'altezza massima degli edifici è di mt. 10,50 con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici indispensabili;

Prescrizioni particolari

- gli edifici e le aree industriali che si trovano nel centro abitato, intercluse nelle aree

residenziali devono attuare tutte le soluzioni tecnologiche per prevenire ogni eventuale tipo di inquinamento, possono essere ampliate rispetto allo stato esistente per attività compatibili con le aree residenziali circostanti, previo parere degli organi di controllo sanitario e comunque per motivi di miglioramento igienico-sanitario.

Nel caso di dismissione dell'attività possono essere equiparate alle zone prevalentemente residenziali a media densità (con gli stessi indici e parametri urbanistico edilizi) mediante la predisposizione di Piano di Recupero (PR) o Programma Integrato di Intervento (PII - qualora siano riscontrabili le condizioni previste dall'art 87 e segg. della LR 12/2005) per attuare la ristrutturazione urbanistica del tessuto o Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).

Il requisito preliminare e fondamentale perché possa avvenire il cambio di destinazione funzionale dell'area è l'esecuzione della bonifica certificata dell'area con denuncia obbligatoria ad ASL e ARPA preliminare ad ogni operazione.

ART. 10 = AREE AGRICOLE

Il piano delle regole per le aree destinate all'agricoltura:

- detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;
- individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;

Destinazioni d'uso ammissibili:

a) opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo (nelle condizioni fissate dall'art. 60 della legge regionale 12/2005 e successive modifiche, con le precisazioni eventualmente contenute nel Regolamento Edilizio) e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del codice civile (con le variazioni delle tipologie conseguenti alla evoluzioni del settore e della legislazione in materia) quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dalla legge regionale.

Destinazioni d'uso non ammissibili:

- b) residenze e strutture edilizie non agricole,
- c) grandi strutture di vendita

Modalità di intervento

- la costruzione di nuovi edifici residenziali, ai sensi della legge 12/2005, è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente
- Il rilascio del permesso di costruire (o analogo) è subordinato alla presentazione ed alla trascrizione nei registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, di un atto di vincolo sottoscritto dal richiedente stesso e dal proprietario dell'immobile, se persona diversa, che preveda il mantenimento della destinazione delle opere da realizzare al servizio dell'attività agricola.
- In tali aree, salvo che per alcuni edifici, individuati nelle planimetrie di piano, su cui è possibile operare con intervento diretto nel rispetto dei tipi di intervento definiti nelle presenti norme, sono generalmente ammesse opere di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione conservativa, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione analoga, nuova costruzione

Parametri edilizi

- l'indice fondiario I_f massimo è pari a 0,06 mc/mq per le abitazioni su terreni a coltura orticolo floricola specializzata, di 0,03 mc/mq per le abitazioni sugli altri terreni agricoli e di 0,01 mc/mq per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; tali limiti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.
- il rapporto di copertura R_c massimo è pari a 0,4 mq/mq per le serre e di 0,1 mq/mq per le attrezzature e le infrastrutture produttive, senza limiti volumetrici;
- l'altezza massima degli edifici non deve superare quella degli edifici esistenti nel territorio circostante e comunque non deve superare i mt.10,50, tranne che per i silos ed i volumi tecnici indispensabili;
- al fine del computo degli indici è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
- Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Prescrizioni particolari.

- La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- le nuove costruzioni devono comunque rispettare gli allineamenti i tracciati, l'impianto morfologico e tipologico degli insediamenti esistenti, salvaguardando gli spazi liberi di definizione delle corti, le aie e le alberature di particolare interesse ambientale,
- le nuove costruzioni devono sorgere entro una distanza massima di 100 metri dalle costruzioni della stessa proprietà. Sono ammesse deroghe solo e per consentire il rispetto di distanze minime imposte da norme specifiche di Regolamento Edilizio, Regolamento di

Igiene, per dimensione complessiva dell'intervento, per disposizione d'area, per necessità di spostamento dell'azienda agricola dai centri abitati.

- gli insediamenti destinati ad allevamenti intensivi, oltre al rispetto delle distanze dai centri abitati, devono prevedere idonei impianti di stoccaggio dei rifiuti solidi e liquidi, di depurazione o di spandimento degli stessi su terreni idonei appositamente vincolati, a barriere di alberi frangivento di idonea essenza da apprestare contemporaneamente alle opere edilizie.

Presupposti soggettivi e oggettivi.

- Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui alla legge regionale a titolo gratuito;

b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

Il permesso di costruire (o atto analogo ammesso per legge) è subordinato:

c) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

d) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

e) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 1) della legge regionale 12/2005

Costruzioni agricole in contrasto con le distanze minime dagli abitati fissate dai regolamenti di igiene

Per le aziende agricole che si trovano a distanze dagli abitati inferiori a quelle prescritte dai regolamenti di igiene sono ammesse unicamente opere di ristrutturazione dei fabbricati esistenti o ampliamenti finalizzati alla sopravvivenza della azienda nel rispetto delle norme dei regolamenti di igiene. Dovrà comunque essere presentato obbligatoriamente, da parte di tali aziende, al fine di ottenere autorizzazioni edilizie sugli edifici in contrasto con le limitazioni di distanza fissate dai regolamenti di igiene, un Programma di Sviluppo Aziendale (da far approvare preventivamente alla pratica edilizia, dalle competenti autorità di controllo sanitario e dal Comune) nel quale vengano definiti in linea generale, oltre alla

situazione edilizia (con particolare riguardo alle distanze esistenti dei fabbricati rurali tra loro e dagli abitati):

- la consistenza dell'azienda e i motivi della richiesta;
- la dimensione e il tipo di allevamento esistente e previsto;
- le forme di approvvigionamento per l'allevamento animale;
- le modalità costruttive e dimensionali delle vasche dei liquami e deiezioni varie;
- modalità di stoccaggio e di asportazione di tutte le deiezioni;
- la quantità e le modalità di prelievo e consumo delle acque;
- dimostrazione della capacità di produzione foraggera in rapporto al consumo interno dell'azienda con individuazione dei rapporti minimi;
- individuazione di soluzioni relative al recupero delle deiezioni a fini del risparmio energetico.

Per l'azienda agricola esistente all'interno delle espansioni nord dell'abitato nei pressi della tangenziale Nord (ex Statale N.413), denominata Arrigona, non sono ammessi in ogni caso ampliamenti per attività di allevamento e comunque incompatibili con le distanze dalle zone abitate.

Costruzioni esistenti non utilizzate per usi agricoli in aree agricole

Gli edifici esistenti, appositamente individuati nelle zone agricole con asterisco, mantengono in toto la loro destinazione attuale e possono essere destinati alle funzioni non agricole di cui ai punti successivi in base alle stesse datazioni.

Gli edifici di cui sia dimostrata la non utilizzazione ai fini agricoli da più di 5 anni, potranno essere utilizzati da qualsiasi soggetto avente titolo, anche non imprenditore agricolo, secondo le seguenti prescrizioni:

A) edifici di valore storico ambientale (datazione ante 1915)

- assoggettamento a piano di recupero convenzionato oltre i 1.500 mc. di intervento;
- vanno individuate aree di pertinenza tali da configurare una densità max. di riferimento di 1 mc/mq e un rapporto di copertura max 25 %;
- sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione, nonché di ampliamento "una tantum" per non più del 30% del volume esistente, con un massimo di 300 mc. per ogni complesso di intervento comprendente anche più edifici, da realizzare anche in fasi distinte per tutta la volumetria esistente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche;
- vanno rispettati comunque i criteri di intervento previsti;
- vanno individuate all'interno aree di pertinenza per superficie a verde e parcheggi privati secondo gli obblighi di legge;
- vanno creati impianti di smaltimento dei reflui dell'insediamento in proprio, barriere antinquinamento acustico e atmosferico rispetto all'intorno;
- devono essere configurati innesti nella viabilità esistente in condizione di sicurezza in rapporto alla densità abitativa e alle funzioni previste;
- il taglio di alloggi deve avere carattere misto e con minimi da concordare all'atto del piano di recupero in modo da non configurare interventi ghettizzanti sul piano edilizio e funzionale;
- le aree standard sono monetizzabili tranne che per le quote di parcheggio pubblico dovute;
- attività consentite per gli edifici esistenti residenziali e non residenziali:
 - o residenza max 4000 mc. per l'intero complesso;

- attività terziarie, ricreative, ricettive e di ristorazione, di interesse pubblico e comunque tutte quelle consone e compatibili con le strutture tipologiche e architettoniche da recuperare (previo parere di compatibilità ambientale da parte della autorità igienico sanitaria e del comune);
- produzione ed attività attinenti all'agricoltura non inquinanti, previo accordo di compatibilità con autorità sanitaria, quali depositi, ricovero mezzi, magazzini, attività di trasformazione, deposito e commercializzazione di prodotti agricoli;
- attività artigianali di servizio non inquinanti (ritenute compatibili, previo parere preventivo del comune e dell'autorità igienico-sanitaria, nel rispetto delle norme dei regolamenti di igiene) in numero massimo di 2 unità per insediamento (cadauno max 500 mc), compatibili con le attività limitrofe;
- attività commerciali (secondo le modalità fissate nell'articolo specifico);
- sono escluse tutte le funzioni non comprese nelle precedenti.

Gli edifici residenziali presenti nelle aree agricole, destinati a tale funzione da più di 5 anni, anche se non abitati da agricoltori, anche se non appositamente individuati come abitazioni non agricole in area agricola, possono essere ampliati unicamente per le esigenze dei nuclei familiari esistenti, a fini esclusivamente residenziali, nel rispetto delle altezze e densità indicate, per una percentuale del 40% fino a un massimo di 400 mc. E' comunque sempre consentita la reversibilità in attività agricole e attinenti all'agricoltura. Qualora tali edifici vengano riutilizzati per fini connessi con la conduzione di fondi agricoli, ad essi si applicano le norme per le zone agricole.

B) edifici non di valore storico ambientale (datazione post 1915)

- assoggettamento a piano di recupero convenzionato oltre gli 800 mc. di intervento;
- vanno individuate aree di pertinenza tali da individuare una densità max. di riferimento di 1 mc/mq e un rapporto di copertura max 25%;
- sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione, fino a un volume massimo pari alla metà del volume esistente e comunque con un massimo complessivo di 7.500 mc.;
- vanno comunque rispettati i criteri di intervento previsti;
- vanno individuate all'interno aree di pertinenza per superficie a verde e parcheggi privati secondo gli obblighi di legge;
- vanno creati impianti di smaltimento dei reflui dell'insediamento in proprio, barriere antinquinamento acustico e atmosferico rispetto all'intorno;
- devono essere configurati innesti nella viabilità esistente in condizione di sicurezza in rapporto alla densità abitativa e alle funzioni previste;
- il taglio degli alloggi deve avere carattere misto e con minimi da concordare all'atto del piano di recupero in modo da non configurare interventi ghetizzanti sul piano edilizio e funzionale;
- standard monetizzabili tranne che per le quote di parcheggio pubblico dovute;
- attività consentite per gli edifici residenziali e non residenziali:
 1. residenza max. 3.000 mc. per l'intero complesso;
 2. attività terziarie, ricreative, ricettive e di ristorazione, di interesse pubblico, (previo parere di compatibilità ambientale da parte della autorità igienico sanitaria e del comune);
 3. produzione e attività attinenti all'agricoltura non inquinanti previo accordo di compatibilità con autorità sanitaria quali depositi, ricovero mezzi, magazzini, attività di trasformazione, deposito e commercializzazione di prodotti agricoli;
 4. attività artigianali di servizio non inquinanti (ritenute compatibili previo parere preventivo del comune e dell'autorità igienico sanitaria, nel rispetto delle

- norme dei regolamenti di igiene) in numero massimo di 2 unità per insediamento (cadauno max 500 mc), compatibili con le attività limitrofe;
5. attività commerciali (secondo le modalità fissate nell'articolo specifico);
 6. sono escluse tutte le funzioni non comprese nelle precedenti.

E' comunque sempre consentita la reversibilità in attività agricole e attinenti all'agricoltura. Qualora tali edifici vengano riutilizzati per fini connessi con la conduzione di fondi agricoli, ad essi si applicano le norme per le zone agricole.

Norme particolareggiate.

Per l'ex "Caseificio Latteria Padana" (di circa 14.500 mc esistenti) è ammesso il recupero dell'80% dei fabbricati esistenti, previa verifica delle condizioni minime di rapporto volumetrico e rapporto di copertura consentite, e di una dotazione di aree per parcheggi e di innesto sicuro nella viabilità esistente, per le funzioni seguenti:
residenza nei limiti consentiti (max mc. 3.000)
mercato periodico

Norme sul paesaggio agrario.

Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Lo sviluppo agricolo deve tener conto delle condizioni del paesaggio agrario salvaguardandone le caratteristiche storiche e naturalistiche. In particolare si dovranno favorire:

- pratiche agricole improntate a criteri naturalistici, al fine di evitare di ridurre la superficie delle aree coltivate o la sostituzione con colture improprie
- la salvaguardia delle sistemazioni tradizionali e il disegno dei campi e la rete idrografica
- la congruità con il paesaggio tradizionale delle nuove sistemazioni in particolare delle infrastrutture tramite studi di compatibilità ambientale delle soluzioni che si intendono adottare atti a valutare gli effetti sulle componenti ambientali significativamente trasformate dall'intervento proposto

Gli interventi sul territorio agricolo che comportino modifiche consistenti del paesaggio agrario dovranno essere documentate analiticamente in tal senso.

Ambiti di interazione tra il sistema insediativo e sistema agricolo.

Sono costituiti dalle aree rurali più prossime agli abitati. Valgono per queste aree le norme comunali relative alle aree agricole con le seguenti integrazioni:

- non sono consentiti nuovi allevamenti;
- sono consentiti ampliamenti di quelli esistenti nel rispetto delle distanze minime fissate dalle leggi sanitarie e dalle altre norme.

In tali aree è sempre possibile individuare, con le procedure di variante previste dalla legge, l'ampliamento degli abitati senza che queste implicino varianti al PTCP .

Le aree precedentemente edificabili e riportate all'uso agricolo nella variante generale del PGT 2011 possono non concorrere al dimensionamento di cui ai criteri del PTCP se facevano parte in precedenza delle aree del tessuto consolidato.

ART. 11 = AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Aree di salvaguardia ambientale (verde privato).

Sono individuate all'interno delle planimetrie di progetto, con appositi simboli grafici, relativamente a giardini e parchi privati, da mantenere come tali o da potenziare con nuove opere di giardinaggio. Sono inedificabili anche se computabili ai fini volumetrici; in tali zone sono annesse solo le opere relative alle sistemazioni esterne ed alle recinzioni, oltre a quelle di giardinaggio.

Aree di rispetto.

Comprendono le zone di rispetto stradale, cimiteriale e fluviale, dei corsi d'acqua, e interfunzionale dimensionate e localizzate secondo la normativa vigente in materia.

In caso di contrasto tra gli elaborati di piano e le norme tecniche o la legislazione vigente, prevalgono queste ultime.

Tali aree sono adibite alle funzioni relative alle destinazioni d'uso previste nelle zone immediatamente adiacenti, e sono computabili nel calcolo del volume edificabile, secondo le densità ammesse per le varie zone. In tali zone sono vietate le nuove costruzioni; per gli edifici esistenti sono consentite unicamente le opere di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione.

All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria con esclusione di qualsiasi nuovo edificio; in tali zone sono consentite opere quali : impianti di illuminazione pubblica, sostegni di linee telefoniche ed elettriche,, servizi canalizzati, stazioni di servizio e distributori di carburante, purché realizzati con materiale leggero e smontabile.

I vincoli di cui sopra, quando derivano da leggi o decreti approvati a livello provinciale, regionale e nazionale risultano automaticamente modificati quando vengano modificate le leggi ed i decreti che li hanno istituiti; in questo caso alle aree eventualmente non più vincolate si applicano le norme e le destinazioni previste dal PGT e, in mancanza di norme specifiche, quelle relative alle zone agricole.

Le aree di rispetto cimiteriale possono essere destinate all'ampliamento del cimitero, previo parere degli organi competenti e nel rispetto delle norme d'igiene, nel qual caso valgono le norme edilizie delle aree cimiteriali.

Le costruzioni preesistenti nella fascia di rispetto del cimitero e destinate ad attrezzature collettive sono riedificabili con le volumetrie precedenti, previo parere delle autorità competenti.

Le aree di rispetto fluviale possono essere utilizzate per opere idrauliche.

Le aree di rispetto dei fossi possono essere utilizzate per ampliamento dei fossi.

Le aree di rispetto interfunzionale sono individuate con apposito simbolo all'interno delle zone omogenee al fine di stabilire distanze di salvaguardia fra edifici contenenti attività fra loro incompatibili dal punto di vista dell'inquinamento acustico, olfattivo, visivo, dell'aria, del suolo, ecc. In tali aree la nuova edificazione e gli interventi di variazione edilizia e funzionale sugli edifici esistenti sono soggetti alla valutazione preventiva delle incompatibilità da parte del comune insieme con gli enti preposti al controllo sanitario ed alle relative prescrizioni.

Tali aree vengono preferibilmente individuate per gli standard di legge al servizio di insediamenti produttivi e residenziali. Il comune può richiedere che tali aree vengano sistemate a verde e piantumate con essenze opportune.

In tutti i casi è possibile ampliare una tantum, per motivate ragioni igieniche e tecnologiche, le costruzioni esistenti per una percentuale volumetrica del 20% con un massimo di 300 mc.

Sono altresì individuate nelle planimetrie le **distanze di rispetto dal depuratore**, all'interno delle quali valgono le limitazioni di legge e le normative specificate nel presente PRGC.

All'interno della zona produttiva ricadente nella fascia di rispetto del depuratore sono ammesse soltanto le attività produttive compatibili con l'attività del depuratore stesso, previa verifica dell'attività da parte delle autorità sanitarie competenti.

Non sono comunque ammesse residenze.

11.1. Rete Ecologica provinciale.

La Rete Ecologia Provinciale è articolata in: Primo livello della rete - corridoi ambientali sovrasistemici, Secondo livello della rete - aree di protezione dei valori ambientali, Terzo livello della rete - aree di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli, Interferenze e Altri elementi della rete.

Il territorio di Moglia è interessato dalla presenza della rete di primo livello, principalmente localizzate verso il Secchia e terzo livello nella campagna nord. Una parte della rete di primo livello è indicata come RER (Rete ecologica regionale)

A) Primo livello della rete – aree di protezione dei valori ambientali:

Sono costituite dai nodi o gangli primari della rete verde in cui conservare e potenziare la biodiversità presente e potenziale, dalle aree annesse alle valli fluviali legate agli ambiti dei corridoi ecologici e delle reti verdi chiamati a svolgere un ruolo di connessione diffusa e nei quali potenziare la presenza degli elementi verdi lineari e costituire nuove connessioni ecologiche.

B) Terzo livello della rete - Aree di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli:

Sono aree che richiedono una gestione sostenibile delle risorse naturali e culturali compatibile con le necessità delle attività agricole e con gli indirizzi agronomici consolidati sul territorio. Tali risorse e attività si differenziano rispetto sia alle componenti della RVP, sia alle grandi categorie di paesaggio precedentemente individuate; si è quindi ritenuto necessario articolare gli indirizzi in modo da sottrarsi al rischio di una omogeneizzazione dei caratteri naturalistici e paesaggistici del territorio e al contempo evitare inutili rigidità nei confronti delle attività agricole esistenti. Il PTCP per queste aree si riferisce a due differenti obiettivi:

- tutela dei fattori produttivi dell'attività agricola, quali il suolo e le infrastrutture agricole;
- tutela e valorizzazione del paesaggio agricolo: comporta una maggiore attenzione alla localizzazione e realizzazione dei manufatti di supporto all'attività agricola, anche in funzione del contesto ambientale e paesaggistico in cui vengono insediate.

Indirizzi del PTCP per gli elementi di primo livello della rete.

Gli indirizzi del PTCP da assumere come specifico riferimento per il recepimento degli elementi del progetto della Rete Verde Provinciale negli strumenti pianificatori provinciali e comunali sono:

- la limitazione delle espansioni per i nuclei urbani che rischiano di ridurre la continuità ecologica delle valli fluviali, al fine di evitare l'aumento del rischio alluvionale presente in queste fasce;
- l'adozione di strategie tese ad indirizzare i finanziamenti disponibili verso il mantenimento e la realizzazione di cortine verdi che aumentino le connessioni flogistiche e faunistiche tra le aree protette;
- l'incentivazione all'utilizzo di specie arboree e arbustive tipiche di questo ambiente al fine di migliorare anche l'efficacia depurativa, la capacità di ritenzione dell'acqua e di contenimento dei fenomeni eorsivi;
- la valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico dei principali tracciati locali esistenti, in particolare quelli connessi alle opere di arginatura, attraverso la realizzazione dei sentieri naturalistici proposti dal PTPR, di percorsi ciclopedonali od equestri e di luoghi di sosta in presenza di con visuali di rilevante interesse;
- l'individuazione nelle aree perturbate di corridoi verdi per garantire la funzione di connessione ecologica anche attraverso interventi di estensione limitata ma diffusi, perseguendo contemporaneamente l'obiettivo di qualificare il territorio agricolo e di costituire un filtro fra i limiti della città e la campagna; in particolare il PTCP evidenzia l'esigenza di promuovere progetti di tutela, recupero e valorizzazione delle aree fluviali e perfluviali prioritariamente laddove queste intersecano o lambiscono i centri urbani e possono quindi assumere la valenza di aree di compensazione ecologica degli ambienti urbani e di dotazioni territoriali anche per finalità ricreative:

- Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere

previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale, con le indicazioni dell'Allegato D5 – Criteri di mitigazione e compensazione ambientale.

Negli interventi e nelle pianificazioni attuative occorre:

- individuare a scala di maggior dettaglio i gangli primari;
- limitare le espansioni degli elementi e dei nuclei urbani che interessano detti ambiti e verificare che gli stessi non riducano la continuità ecologica delle fasce verdi;
- definire specifici criteri di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica e ai precedenti commi;
- individuare nelle aree periurbane corridoi verdi per garantire la funzione di connessione ecologica anche attraverso interventi di estensione limitata ma diffusi, perseguendo contemporaneamente l'obiettivo di qualificare il territorio agricolo e di costituire un filtro fra i limiti della città e la campagna

Indirizzi del PTCP per gli elementi di terzo livello della rete

Gli indirizzi del PTCP da assumere come specifico riferimento per il recepimento degli elementi del progetto della RVP negli interventi e negli strumenti attuativi comunali sono così definiti:

- la limitazione alle sole necessità dell'attività agricola, e compatibilmente con la morfologia del territorio e la presenza di elementi di pregio naturale, la realizzazione delle attività di scavo finalizzate al miglioramento della gestione dei fondi agricoli e la movimentazione di inerti necessari allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole;

- la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio di interesse storico, culturale, architettonico e paesaggistico costituito dalle cascine, soprattutto di quelle a corte segnalate anche dal PTPR, in un'ottica di massimo e prioritario utilizzo per le esigenze connesse alle attività agricole;
- il prevedere che gli interventi di recupero e di nuova edificazione nelle aree agricole, devono essere collocati all'interno di un quadro di riferimento che consideri fattori legati ai caratteri del contesto paesistico-ambientale, a quelli storico-architettonici degli edifici e alle esigenze funzionali delle attività agricole. All'interno di un criterio generale in cui assumono la massima priorità le esigenze legate alle attività agricole, occorre comunque preservare gli edifici di rilevanza architettonica e rispettare negli interventi di recupero o di ampliamento i caratteri edilizi delle cascine di interesse storico-culturale, mentre nei contesti paesistico-ambientali di pregio occorre favorire quelle forme di agriturismo che ne consentano di mantenere l'elevata qualità;
- la salvaguardia e l'implementazione dei filari arborei ed arbustivi esistenti e favorire la ricostituzione di quelli che evidenziano i limiti della parcellizzazione podereale o che sottolineano la trama degli elementi storici (strade, ferrovie, corsi d'acqua);
- la tutela dei segni morfologici del territorio, quali gli orli di terrazzo di erosione, le rilevanze geomorfologiche secondarie e i piccoli dossi, anche attraverso la valorizzazione paesaggistica e naturale da attuare tramite la formazione di cortine arbustive e la realizzazione di opere funzionali anche al mantenimento di tali segni;
- il recupero e la valorizzazione dei tracciati storici e la maglia strutturale del paesaggio, come indicato dal PTPR, anche attraverso l'uso di elementi verticali quali le piantumazioni;
- il recupero e la valorizzazione degli spazi di risulta e le strade alzaie al fine di facilitare la fruizione dei luoghi attraverso la realizzazione di piste ciclabili e di luoghi di sosta;
- la tutela dei corsi d'acqua artificiali di valenza storica, che spesso rappresentano elementi di elevato interesse paesistico e a cui spesso si associa una forte valenza ecologica, anche attraverso il reperimento di finanziamenti di carattere pubblico da ottenere mediante la predisposizione di appositi progetti.

Negli interventi e nelle pianificazioni attuative occorre:

- individuare a scala di maggior dettaglio le ipotesi dei corridoi ecologici di terzo livello;
- tutelare gli elementi vegetazionali isolati esistenti e la presenza di filari o piantate;
- verificare i caratteri di "storicità" di alcuni collegamenti infrastrutturali e di alcuni manufatti edilizi;
- promuovere l'estensione dei popolamenti vegetali autoctoni secondo modalità e distribuzione compatibili con le attività necessarie alla manutenzione del corpo idrico e alla produzione agricola nelle aree limitrofe.

Aree RER (Rete ecologica Regionale)

In tali aree valgono le norme fissate dalla normativa regionale integrate con quelle del PTCP e del PGT

11.2. Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Concernono le aree interne agli argini del fiume Secchia che sono da considerarsi inedificabili all'interno di tali aree sono ammesse unicamente le opere di assetto idraulico e quelle definite dal PLIS.

11.3. Regolamentazione delle alberature

Il Comune, previo parere degli esperti designati e dell'Ufficio Tecnico, può determinare le norme particolareggiate per la difesa delle alberature d'alto fusto esistenti e per la

collocazione di nuove alberature secondo le varie zone (alberature obbligatorie, densità, gamma di essenze, ecc.).

11.4. Prescrizioni particolari - Portici esistenti da salvaguardare

Portici esistenti da salvaguardare: sono individuati nel centro del capoluogo, lungo l'asse principale del vecchio centro. Ogni tipo di intervento (RE, RC, RI, RA, NC) consentito in questo sito deve prevedere la presenza di portici al piano terreno, allineati a quelli preesistenti, con larghezza ed altezza uguali a quelli adiacenti;

Nelle trasformazioni dei fabbricati porticati dei nuclei storici soggetti a interventi conservativi i portici che hanno valore storico devono essere confermati e valorizzati nelle caratteristiche edilizie e decorative, salvo diverse prescrizioni dei piani esecutivi.

11.5. Aree a rischio archeologico

Sono segnalati con apposito simbolo i siti in cui sono stati individuati ritrovamenti che sono considerati a rischio archeologico. Nell'ambito di tali siti, per l'area indicato dalla competente soprintendenza valgono le norme di legge relative (segnalazione preventiva di progetti e lavori di una certa rilevanza, ecc.)

E definita come area a rischio archeologico anche l'area del centro storico (parte della TC1 Aree prevalentemente residenziali ad alta densità) indicata come area a sensibilità paesistica elevata

ART. 12 = NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE

Ai sensi delle leggi in materia vengono stabilite per il tessuto urbano consolidato le norme che seguono

12.1 All'interno delle aree prevalentemente residenziali sono ammessi sempre gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a 150 mq.; sono ammesse medie strutture di vendita, comprese le esistenti con superficie di vendita fino a 1500 mq. in numero massimo di:

- N. 2 fino a mq.1500 nella forma di centro commerciale eventualmente integrate con esercizi di vicinato
- Medie strutture di vendita fino a 800 mq. di superficie di vendita

12.2 All'interno delle aree prevalentemente produttive terziarie e commerciali, sono ammessi:

- A) punti di vendita all'ingrosso
- B) punti di vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso per le tipologie commerciali di cui al Regolamento Regionale 21/7/2000 n.3 art.40
- C) Punti di vendita al dettaglio per tutte le tipologie commerciali non alimentari fino a mq. 1.500
- D) medie strutture di vendita fino a 800 mq. di superficie di vendita per gli alimentari

12.3 Nelle aree agricole sono ammesse unicamente le strutture di vendita al dettaglio (esercizi di vicinato inferiori a mq. 150 mq. di superficie di vendita) relative ai prodotti agricoli, salvo diverse prescrizioni per area

12.4 Per gli esercizi commerciali esistenti superiori a mq. 150 di vendita sono consentite ristrutturazioni, spostamenti e ampliamenti fino alla dimensione di 800 mq. di Superficie di vendita

12.5 La dotazione di attrezzature pubbliche relative agli insediamenti di cui al presente articolo sono normate dal Piano dei Servizi

12.6 Con apposita delibera l'amministrazione comunale può definire le tipologie di dettaglio dei prodotti consentiti e vietati nei vari tipi di esercizi commerciali, secondo le varie zone omogenee o parti di esse.

12.7 Le zone commerciali inserite nel tessuto urbano dovranno essere compatibili con eventuali aree residenziali circostanti dal punto di vista dell'inquinamento acustico e del traffico.

ART.13 VIABILITÀ

13.1 Nelle planimetrie di piano con simboli appositi è definita la viabilità di progetto e la viabilità esistente. La viabilità individuata come viabilità di progetto è da considerarsi indicativa nel calibro, nel dimensionamento, ecc. e potrà essere variata in accordo con gli enti interessati

13.2 Rimangono validi tutti i vincoli relativi alla viabilità assunti da privati.

ART 14. NORME GEOLOGICHE DI PIANO

14.1. Norme generali

Per quanto riguarda la normativa di riferimento per le indagini geologiche da allegare ai progetti di edificazione, essa è costituita dal <Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 14.09.2005 "*Norme Tecniche per le Costruzioni*">.

Per quanto riguarda la componente sismica, avendo verificato a seguito dell'applicazione del 2° Livello previsto dalla <D.G.R. 22.12.2005 n. 1566 "*Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12*"> la non adeguatezza della normativa sismica nazionale all'interno degli scenari di Pericolosità Sismica Locale (PSL) caratterizzati da effetti di amplificazioni litologiche (Zona Z4a), dovranno essere realizzati gli approfondimenti di 3° Livello previsti dalla D.G.R. 22.12.2005 n. 1566 sopra richiamata, oppure si dovrà scegliere uno spettro di risposta elastico previsto dalla zona sismica superiore (Zona 2). Gli approfondimenti di 3° Livello sono obbligatori per Piani di Attuazione nonché per singoli edifici con elevazione compresa tra 5 e 8 piani; sono altresì obbligatori per gli edifici pubblici, edifici ed opere strategiche, edifici ed opere rilevanti di cui al Decreto 21 ottobre 2003 "*Disposizioni attuative dell'art. 2, commi 2, 3 e 4, dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, recante*

<Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica>” e alla **d.d.u.o.** 21.11.2003 n. 19904 “Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all’art. 2, commi 3 e 4 dell’ordinanza p.c.m. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003”. Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti dalla D.G.R. 22.12.2005 n. 1566 “Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del territorio, in attuazione dell’art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12” devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell’intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. 12/2005, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/2005, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 14.09.2005 “*Norme Tecniche per le Costruzioni*”.

14.2. Norme specifiche

Nel Comune di Moglia, oltre alle norme generali sopra richiamate, vigono le seguenti Norme specifiche relative a ciascuna Classe di fattibilità in cui è stato suddiviso il territorio.

CLASSE 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

14.2.1 Nelle aree ricomprese nella Classe 2 di fattibilità, i progetti per le nuove costruzioni dovranno essere dotati delle indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche di dettaglio previste dal Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 14.09.2005 “*Norme Tecniche per le Costruzioni*”.

Oltre a quanto fissato dal sopracitato Decreto, sono previste le seguenti indagini di approfondimento:

- valutazione del carico unitario ammissibile e dei cedimenti assoluti e relativi dei terreni di fondazione;
- valutazione della soggiacenza della falda in caso di strutture sotterranee che possano interessare la falda stessa;
- indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e dei sistemi di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda.

CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

14.2.2. Oltre a quanto fissato dal Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 14.09.2005 “*Norme Tecniche per le Costruzioni*”, nelle aree ricomprese nella Classe 3 di fattibilità valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- valutazione del carico unitario ammissibile e dei cedimenti assoluti e relativi dei terreni di fondazione;
- valutazione della soggiacenza della falda in caso di strutture sotterranee che possano interessare la falda stessa;
- indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e dei sistemi di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda;

- per quanto riguarda i corsi d'acqua valgono le seguenti prescrizioni: su tutte le acque pubbliche, così come definite dalla Legge 36/1994 e relativo regolamento valgono le disposizioni di cui al R.D. 523/1904 e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza
- inferiore a 10 metri, fino all'assunzione da parte del Comune del provvedimento di cui ai punti 3 e 5.1 della D.G.R. 7/7868 del 25.01.2002. Sugli interventi consentiti dal R.D. 523/1904, dal R.D. 368/1904, dal D.lvo 152/1999 e dalla D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868 e dalla D.G.R. 01.08.2003 n. 7/13950, sui corsi d'acqua e nelle relative fasce di rispetto sono previste le seguenti indagini di approfondimento: indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche e idrauliche che dimostrino la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente;
- per quanto riguarda le aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero superficiale, le eventuali opere consentite dalle normative sono subordinate ad un' indagine idrogeologica di dettaglio che accerti la compatibilità degli interventi previsti con lo stato di potenziale vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee.

□ **CLASSE 4 – Fattibilità con gravi limitazioni**

14.2.3. Nelle aree ricomprese in Classe 4 di fattibilità sono escluse nuove edificazioni ad eccezione delle opere tese alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'art. 31, lettere a), b), c) della Legge 457/1978. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; a tal fine, alle istanze per l'approvazione di tali opere da parte dell'Autorità Comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica, geotecnica, idrogeologica e idraulica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

- sugli interventi consentiti dalle norme di applicazione del PAI nelle Fasce Fluviali A e B (coincidenti) del fiume Secchia sono previste le seguenti indagini di approfondimento: indagine geologica, geotecnica, idrogeologica e idraulica per la valutazione degli effetti dei nuovi interventi sulla situazione esistente e sull'ambiente e della compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.

ART. 15 – PIANI ATTUATIVI

15.1 Il P.d.R. individua le parti del territorio del tessuto consolidato nell'ambito delle quali l'attività diretta di trasformazione urbanistica è soggetta in toto o parzialmente alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata; in assenza di tali strumenti sono ammesse solo le opere espressamente indicate nella normativa di area.

15.2 All'interno dei perimetri dei piani attuativi vigenti completati e scaduti (riportati nelle planimetrie di piano) valgono le norme urbanistiche previste dai piani attuativi approvati. I piani vigenti potranno essere modificati su iniziativa dei privati interessati o dalla Amministrazione Comunale secondo le procedure di legge.

15.3 All'interno dei centri abitati possono essere, individuate le zone di Recupero ai sensi di legge, all'interno delle quali l'Amministrazione Comunale individua le aree soggette a Piano di Recupero.

15.4 Nell'articolo relativo al Titolo Abilitativo Convenzionato sono fissate le condizioni per cui lo stesso può sostituire la pianificazione preventiva

ART.16 NORME DI RISPETTO AMBIENTALE, STORICO E PAESAGGISTICO

16.1 Comprendono le norme di rispetto e di salvaguardia del patrimonio ambientale naturale, valide per tutto il territorio, e alcune norme specifiche relative a elementi di salvaguardia indicati dal PTCP.

16.2 Rispetto del patrimonio ambientale naturale.

In tutto il territorio comunale nelle zone che entrano in contatto visivo con il paesaggio rurale, fluviale e con i beni architettonici di valore artistico e ambientale devono essere valutate e predisposte le soluzioni che consentono di rendere coerenti gli interventi di trasformazione con il paesaggio tradizionale negli impianti edilizi e nelle sistemazioni dei terreni e delle opere di urbanizzazione, nelle tecnologie, nei materiali e nelle coloriture (eventualmente anche mimetizzate con l'ambiente tramite l'uso di tinte naturalistiche) che entrano in contatto visivo con quel paesaggio. In particolare dovranno essere individuate barriere a verde di margine di adeguata profondità, tramite piantumazioni adeguate, coloriture di coperture e recinzioni e materiali di facciata consoni alla tradizione e all'ambiente. I progetti dovranno essere corredati dai rilievi degli elementi naturali esistenti e dovranno prevedere le soluzioni di dettaglio per rendere conformi le nuove sistemazioni con il paesaggio circostante.

16.3 Difesa di terrazzi e dossi, degli elementi vegetazionali.

Negli ambiti caratterizzati dalla presenza di terrazzi e dossi e di elementi vegetazionali caratteristici e storicamente consolidati le trasformazioni urbanistiche, comprese quelle legate all'attività rurale, devono essere indirizzate a:

- conservazione dello stato di naturalità dei luoghi
- salvaguardia di terrazzi e dossi nei loro andamenti e sezioni e degli elementi vegetazionali tipici
- eliminazione del degrado paesistico ambientale tramite sistemazioni che adottino criteri e tecniche di carattere naturalistico

subordinazione degli interventi infrastrutturali a studi di compatibilità ambientale secondo i criteri definiti dal PTCP

16.4 Opere idrauliche.

Le opere idrauliche presenti sul territorio che abbiano valore storico o paesistico ambientale vanno conservate o comunque sistemate in base a principi e tecniche consone alla tradizione costruttiva locale

16.5 Percorsi fluviali.

I percorsi fluviali esistenti sulle arginature vanno conservati e valorizzati nella loro caratterizzazione naturalistica e vanno sistemati secondo tecniche naturalistiche

16.6 Classi di sensibilità paesistica

Sono definite su apposita tavola le classi di sensibilità paesistica così distinte in:

- classe V molto elevata: nelle aree golenali del fiume Secchia e contermini
- classe IV elevata, nel centro storico del capoluogo e in alcune fasce agricole contermini al fiume Chiese e nei corridoi ecologici
- classe III media, nella parte del centro abitato di Moglia annesso al centro storico
- classe II bassa, nelle espansioni recenti degli abitati in altre fasce del territorio agricolo
- molto bassa: espansioni produttive esistenti degli abitati

In tali aree valgono le norme di legge con le seguenti specificazioni:

- in tutte le aree non sono sottoposti alla valutazione di impatto paesistico i progetti che rispettano le prescrizioni relative ai tipi di intervento salvo che nel caso di edifici o aree che l'amministrazione intende inserire in tale procedura per particolari problematiche paesistiche
- nelle aree paesisticamente vincolate l'autorizzazione paesaggistica (art.7 legge 1497/1039) sostituisce l'esame di impatto paesistico

ART. 17 – PRESCRIZIONI PER COMPARTO

17.1 Sono di seguito definite le norme particolareggiate per comparto come individuato nelle planimetrie.

COMPARTO MOGLIA – AREA DI CONTORNO DEGLI IMPIANTI SPORTIVI

Individuazione.

Il comparto individua una serie di lotti liberi posti a contorno dei servizi sportivi la cui proprietà nel complesso della loro dimensione ha stipulato un accordo con il comune per la cessione convenzionata di aree per servizi di ampliamento della piscina e degli impianti sportivi e per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Normativa.

In questo comparto valgono le norme funzionali stabilite dal piano esecutivo. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, a uno studio idraulico specifico sulla zona e alle indicazioni degli enti e delle aziende di gestione competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di subirrigazione, ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario.

Opere di urbanizzazione primaria.

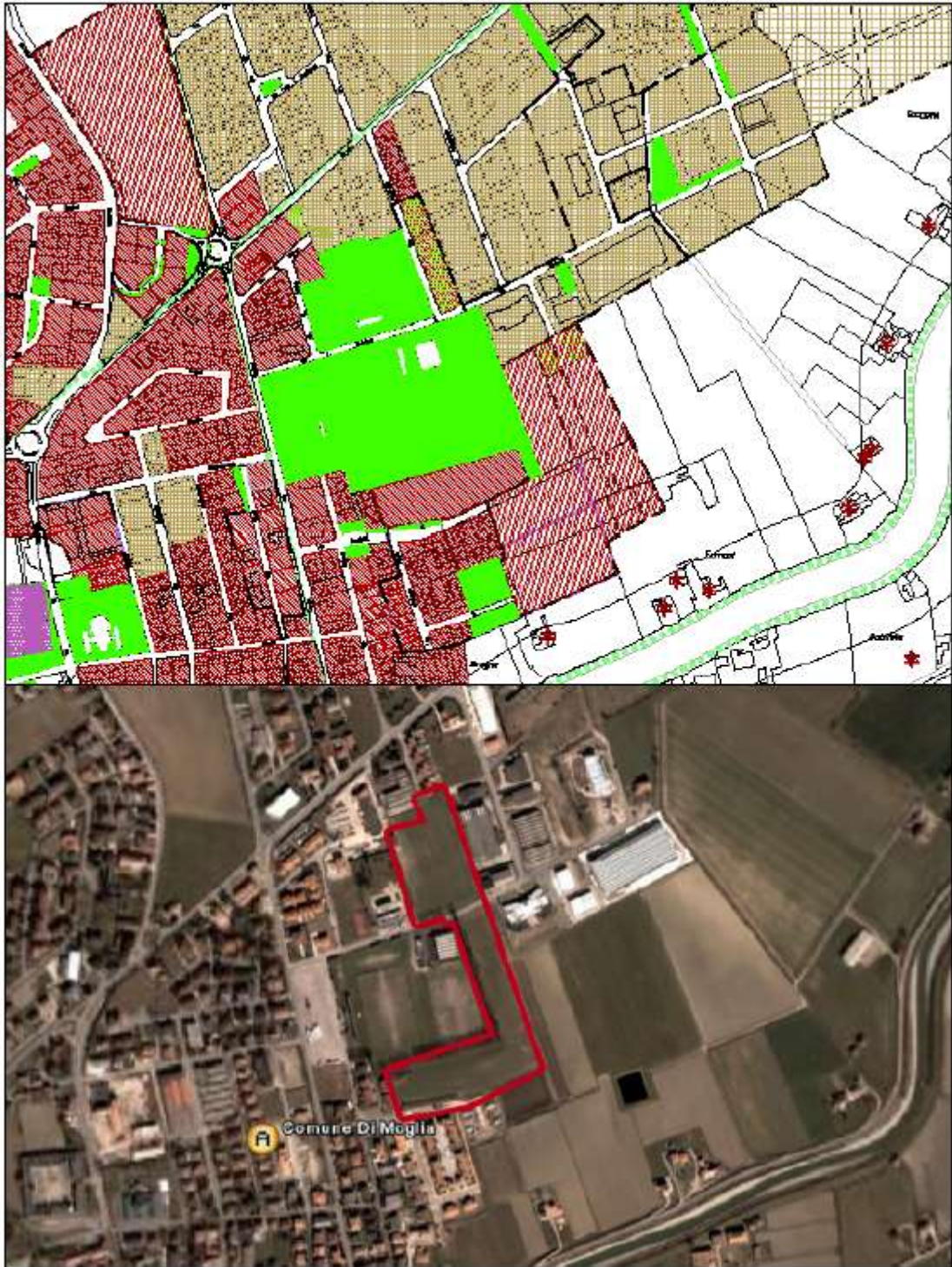
Valgono gli impegni presi nell'accordo a suo tempo stipulato e i nuovi impegni di cui al punto precedente

Opere di urbanizzazione secondaria

Le aree per servizi sono quelle individuate nell'accordo stipulato e nel Piano adottato

Modalità di intervento

La pianificazione attuativa è già stata adottata.



ART. 18 TITOLO EDILIZIO CONVENZIONATO

Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato:

- quando, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso.
- quando pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa di nuova edificazione, con provvedimento motivato, l'Amministrazione Comunale ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e di standard già esistenti;
- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero;
- qualora l'intervento, di nuova edificazione, di recupero del patrimonio edilizio esistente o di mutamento di destinazioni d'uso, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

Per "titolo edilizio convenzionato" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, (costituito da permesso di costruire, da equipollente DIA o altro titolo abilitativo consentito) ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito a uno o più dei seguenti oggetti:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture ovvero monetizzazione sostitutiva;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.
- idonea garanzia fideiussoria o equivalente a garanzia dell'esatto compimento delle opere e degli obblighi assunti

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti in:

- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente Dirigente, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241.

In tutti i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dal dirigente competente, conformemente agli indirizzi fissati dalla giunta comunale;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, quando ne ricorra la necessità successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa

nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti N.T.A.

ART. 19 = VALIDITÀ DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE E RINVIO AD ALTRE NORME

Qualora si rilevasse diversità di prescrizioni fra le norme e le tavole del Piano delle Regole., si applicano le prescrizioni più restrittive.

In caso di difformità tra tavole a scale diverse, prevalgono le prescrizioni della tavola in scala più dettagliata.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti. norme si rinvia alle norme di legge e di regolamento vigenti in materia urbanistica, edilizia, di igiene e ambientale.

In caso di modifica delle predette norme, il rinvio si intenderà riferito alle nuove disposizioni.

ART. 20 = COSTRUZIONI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON LE N.T.A.

Per quanto non specificamente detto nelle norme per le singole aree, gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente P.G.T., che siano in contrasto con le destinazioni previste dalle presenti Norme Tecniche, possono mantenere la loro destinazione, purché non sia in contrasto con altre disposizioni di ordine igienico e ambientale.

Per gli edifici contenenti funzioni e attività in contrasto con le Norme Tecniche . ma non in contrasto con disposizioni di carattere igienico, siano ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro. di risanamento e di ristrutturazione.

In caso di cambiamento della destinazione devono essere rispettate le norme generali di zona.

ART. 21 = DISCIPLINA PER IL RIPRISTINO E LA RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI DANNEGGIATI DAL SISMA DEL MAGGIO 2012.

21.1 La norma ha carattere eccezionale essendo volta a disciplinare, esclusivamente, gli interventi di ripristino e ricostruzione degli edifici lesionati a seguito degli eventi sismici del maggio 2012.

La finalità perseguita dall'Amministrazione comunale è duplice: da un lato, favorire la rapida ripresa delle attività produttive e le normali condizioni di vita e di lavoro in limiti di sicurezza adeguati, contribuendo al ristabilimento della ordinaria fruibilità dei luoghi e al rapido rientro nelle unità immobiliari; dall'altro, garantire soluzioni progettuali coerenti con le scelte generali e gli obiettivi strategici definiti dalla pianificazione territoriale ed

urbanistica, nonché dai vincoli di tutela ambientale e paesaggistica gravanti sul territorio comunale.

21.2 La disciplina di cui alla presente norma è applicabile a tutti gli edifici ubicati nel Comune di Moglia – ad eccezione di quelli vincolati ai sensi degli artt. 10 e segg. del D.Lgs. n. 42/2004, di quelli assoggettati a vincolo paesaggistico con specifico decreto ministeriale e di quelli contrassegnati con la sigla RC (restauro conservativo) nella cartografia del P.G.T.- che, a causa degli eventi sismici del maggio 2012, siano stati dichiarati in tutto o in parte inagibili con provvedimento sindacale, in quanto inadeguati ad assicurare i livelli prestazionali prefissati in materia di stabilità.

La perdita delle caratteristiche strutturali ed il nesso di causalità con gli eventi sismici ridetti dovranno essere comprovati con una perizia giurata di natura specialistica redatta da tecnico abilitato.

21.3 Per gli edifici di cui sopra sono ammessi, con le precisazioni e le limitazioni di seguito indicate, interventi di ripristino e, allorché le strutture esistenti siano crollate o siano da demolirsi, di ricostruzione.

21.4 Il progetto dell'intervento riguardante edifici diversi da quelli disciplinati al punto 23.5 potrà comportare, fatte salve eventuali nuove disposizioni legislative sovraordinate:

a) il mantenimento o la fedele ricostruzione dell'edificio esistente: in tal caso saranno fatti salvi, ancorché le norme ordinarie del P.G.T. prevedano una disciplina più restrittiva, tutti i parametri urbanistico – edilizi propri dell'edificio esistente (volumetria, altezza, distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade, etc.);

b) con esclusione degli interventi che comportino integrale demolizione e ricostruzione, la riduzione della volumetria: anche in tal caso l'intervento potrà essere realizzato mantenendosi i parametri urbanistico – edilizi dell'edificio esistente, ancorché le norme ordinarie del P.G.T. prevedano una disciplina più restrittiva;

c) per gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione, una diversa soluzione planivolumetrica.

Ai fini del mantenimento, nei casi di cui alle lettere a) e b), dei parametri urbanistico – edilizi dell'edificio esistente, i parametri stessi dovranno essere comprovati sulla base di idonea documentazione tecnica.

21.5 Per gli edifici contrassegnati nella cartografia del P.G.T. con le sigle RC (risanamento conservativo) e RI (ristrutturazione edilizia conservativa) non è ammessa la demolizione e successiva ricostruzione, salvo che non venga dimostrato, con perizia giurata redatta da tecnico abilitato, l'assoluta impossibilità di intervenire sulle strutture esistenti a causa della loro precarietà statica.

Gli edifici in questione dovranno essere ripristinati e, laddove ammissibile la demolizione, ricostruiti mantenendosi invariati tutti i parametri urbanistico – edilizi dell'edificio esistente e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e

formali originarie, sì da conservare e, ove possibile, ristabilire gli elementi di pregio in ragione dei quali l'edificio è stato assoggettato dal P.G.T. a particolare regime di tutela. L'unica modifica planivolumetrica consentita riguarda la possibilità di eliminare motivatamente limitate porzioni danneggiate dell'edificio che risultino non più funzionali per l'uso cui l'edificio stesso è destinato.

21.6 Per gli edifici contrassegnati nella cartografia del P.G.T. con la sigla RA (ristrutturazione edilizia con ricostruzione analoga) sono ammessi interventi di ripristino e di demolizione e ricostruzione.

Il ripristino e la ricostruzione dovranno caratterizzarsi per il mantenimento di tutti i parametri urbanistico – edilizi dell'edificio esistente, nonché per il rispetto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali originarie, sì da conservare e, ove possibile, ristabilire gli elementi di pregio in ragione dei quali l'edificio è stato assoggettato dal P.G.T. a particolare regime di tutela.

L'unica modifica planivolumetrica consentita riguarda la possibilità di eliminare motivatamente limitate porzioni danneggiate dell'edificio che risultino non più funzionali per l'uso cui l'edificio stesso è destinato.

21.7 In tutti i casi in cui gli interventi di ripristino e di ricostruzione comportino la realizzazione di un organismo in tutto o in parte diverso da quello esistente, il relativo progetto, se non assoggettato ex lege ad altra procedura, dovrà essere sottoposto ad esame di impatto paesistico nel rispetto della vigente disciplina regionale.

Nella tavola PdR 03 del P.G.T. sono individuate e definite le seguenti classi di sensibilità paesistica:

- classe V molto elevata: aree golenali del fiume Secchia e contermini;
- classe IV elevata: centro storico del capoluogo, alcune fasce agricole contermini al fiume Secchia e corridoi ecologici;
- classe III media: parte del centro abitato di Moglia attigua al centro storico;
- classe II bassa: espansioni recenti degli abitati e altre fasce del territorio agricolo;
- classe I molto bassa: espansioni produttive esistenti.

21.8 L'esecuzione degli interventi edilizi di cui alla presente norma è subordinata al rilascio dei prescritti titoli abilitativi i quali dovranno essere richiesti entro la data del 20.05.2018, fatte salve eventuali diverse deliberazioni del Consiglio Comunale.